

# 深圳市物业管理行业协会 团体标准 《物业服务企业安全生产标准化建设规范》起草说明

## 一、项目背景

2021年新修订的《安全生产法》明确提出企业及其主要负责人必须履行加强安全生产标准化建设的职责要求，为标准化建设提供了根本法律遵循。

2024年国家层面持续发力，政策要求不断向纵深推进，国务院安全生产委员会在关于《安全生产治本攻坚三年行动方案（2024—2026）》的通知中，明确提出要积极推动引导有关行业领域各类企业单位创建安全生产标准化管理体系，打造一批安全生产标准化标杆企业单位，推广安全管理体系先进经验。

2025年地方层面结合行业特点细化落实路径，深圳市住房和城乡建设局在《2025年度物业管理行业安全工作要点》中，明确提出鼓励市物协以团标的形式，探索出台企业安全生产标准规范，引导物业服务企业不断提升物业管理工作的标准化水平。

近些年，从国家到地方，安全生产标准化建设的制度框架与实施路径持续完善，形成了“法律筑基、政策引导、地方推进、行业落地”的立体化推进格局。

## 二、工作简况

根据市住建局《2025年度物业管理行业安全工作要点》中“推动企业安全生产标准化建设。鼓励市物协以团标的形式，探索出台企业安全生产标准的规范。鼓励各区局引导辖区企业开展安全生产标准

评估工作。”的要求，结合深圳市物业服务行业管理实际，经协会设施设备管理绿色数智化专业委员会提出，协会秘书处组织的专家评审会立项论证，并经 2025 年 6 月深圳市物业管理行业协会会长办公会审议通过，本标准正式被批准立项，立项名称为《物业服务企业安全生产标准化建设规范》。

本标准由深圳市物业管理行业协会设施设备管理绿色数智化专业委员会提出，华侨城物业（集团）有限公司牵头，深业物业运营集团股份有限公司、深圳市宝晨物业管理有限公司、深圳市明喆物业管理有限公司、深圳市标准技术研究院、深圳市龙安物业管理有限公司、中安实业（深圳）集团有限公司、深圳力合物业管理有限公司、四川长虹物业服务有限责任公司深圳分公司、深圳思迪消防信息科技有限公司等单位参与编制。

### 三、本标准编制的基本原则

本标准编制秉持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针和“以人为本”的科学发展观，以领导作用为引领、主体责任为基石、本质安全为目标，统筹发展与安全，突出以下六项原则，确保标准既符合上位法规，又贴合深圳物业行业实际：

#### （一）依法依规，协调统一

以《安全生产法》等现行法律法规规章为准绳，以 GB/T 33000-2025《大中型企业安全生产标准化管理体系要求》、GB/T 45700-2025《物业管理术语》等国家和行业标准为根本遵循，构建协调统一的标准体系，保障标准要素合法合规、科学合理。

#### （二）突出地方特色，聚焦行业特点

根据《深圳经济特区物业管理条例（2024 年修订）》《深圳经

济特区消防条例（2023年修订）》《深圳市房屋安全管理办法》《深圳经济特区城市燃气管理条例》《深圳市住房和建设局关于开展物业管理范围内有限空间安全隐患排查整治及物业管理安全周活动的通知》《深圳市住房和建设局关于进一步加强全市住房建设系统台风、暴雨、地质灾害防御工作的紧急通知》等地方管理要求，结合物业管理行业特性，深度探索具有深圳辨识度的管理模式，系统建立安全生产标准化管理体系。

### （三）系统顶层设计，强化责任闭环

以“PDCA”循环为主线，从领导作用、安全理念、目标指标等多方面进行安全管理体系顶层设计，实现闭环管理；通过“一岗一清单”明确各岗位安全职责，借助履职考核、评审改进等手段，确保安全生产责任落实到位。

### （四）风险分级管控，过程精细管理

引入LEC、LS等风险辨识与评估工具，建立“红橙黄蓝”四色风险分布图和隐患排查清单，实现风险分级管控、隐患闭环治理；将风险管控措施融入日常巡检、维保等全过程，做到“风险管控在前，隐患消灭在事故之前”。

### （五）开放共治，持续改进

倡导“政府引导、行业自律、企业参与、社会监督”的多元共治模式，建立多方参与的评审改进机制，确保标准动态更新、持续优化，保持先进性和适用性。

### （六）科技赋能，数智化管理

鼓励企业运用物联网、AI视频分析等数智化技术，实现设施设备在线监测、异常预警和数据实时分析，降低人为失误，提升安全管

理效率与精准度。

通过以上原则，推动物业行业安全生产工作规范化、科学化、系统化和法治化，为企业安全生产标准化创建提供依据，促进深圳市物业服务行业安全生产管理良性发展。

#### 四、标准基础框架和关键点介绍

##### （一）标准基础框架

本标准遵循通用结构，逻辑清晰、层次分明，核心内容分为“总则”和“管理要求”两部分：

**1. 总则：**明确企业安全生产标准化建设以安全领导作用为引领、基础保障为支撑、风险管控与隐患排查为核心、现场管理和应急管理为重点、事故管理和持续改进为驱动，构建闭环管理体系。将安全理念融入治理体系，通过制度化、规范化、常态化管理，实现“策划—实施—检查—改进”（PDCA）动态循环，推动与现有管理体系深度融合，实现从被动应对到主动防控的转变。

**2. 管理要求：**从领导作用、基础保障、安全风险分级管控和事故隐患排查治理、现场管理、应急管理、事故管理、评审改进 7 个维度，明确企业安全生产标准化建设的具体内容，涵盖全流程管理，推动安全管理从经验驱动转向标准引领，提升安全治理能力。

##### （二）关键点介绍

**1. 全方位升级安全生产责任体系。**以“领导引领、全员参与、层层落实”为核心，参照 GB/T 33000-2025 标准，细化从决策层到执行层的分级责任清单，明确责任范围、考核标准及追责机制。建立“责任认领 - 执行推进 - 监督检查 - 整改反馈 - 考核评估”全流程闭环管理机制，通过履职考核确保责任落实，实现安全生产责任

制从“被动遵守”到“主动落实”的升级。

**2. 建立动态评估优化机制。**构建管理制度与操作规程“定期评估 + 动态更新”长效机制，结合法律法规更新、业务拓展、现场实际等情况，全面审视相关制度文件，及时整改滞后、繁琐、模糊等问题。同步更新新技术、新设备相关操作规程，通过培训确保全员掌握，为管理和操作提供精准制度依据。

**3. 深化业主安全协同共治。**立足行业特性，构建“精准宣传 + 互动引导 + 实践教育”三位一体的业主安全培育体系。针对不同业主群体需求，多渠道推送安全知识，组织线下安全活动，邀请专家指导实操技能培训。建立业主安全隐患反馈渠道，及时响应处置并公开结果，推动形成“物业主导、业主参与、共建共享”的安全共治格局。

**4. 构建双重管控防线。**依托深圳相关技术体系，结合企业参与城市安全风险评估的实践经验，组建专项工作组，明确风险分级标准、隐患排查频次及管控责任。通过“现场排查建档 - 风险分级标识 - 制定管控措施 - 隐患闭环治理”标准化流程，精准管控高风险区域和关键设施设备。运用数字化平台记录全过程，实现数据可追溯、风险可预警。

**5. 聚焦现场管理关键环节。**以“精细化、标准化”为目标，在承接查验阶段，制定全面查验标准清单，开展三方联合查验，建立整改台账，源头把控安全隐患。日常管理中，加强消防安全、特种设备、燃气设施等重点领域管理，建立巡查记录与问题整改闭环机制，保障公共部位和共用设施设备安全稳定运行。

## 五、标准发布后的落地实施措施

### （一）开展宣贯和培训活动

按照深圳行业团体标准管理要求，标准发布后，通过网络、报纸等多渠道，采用线上线下相结合的形式，开展宣贯培训工作，确保标准应用相关方准确理解并实施标准。

### （二）建立标杆基地或标杆企业

筛选不同规模、业态的物业服务企业作为候选，结合安全管理基础和配合度确定标杆培育对象。组建专家指导组，依据标准定制实施方案，从多维度精准帮扶，打造可复制的实践样板，发挥示范引领作用，带动行业整体安全生产水平提升。

### （三）提供安全生产评审技术支撑

根据《中华人民共和国安全生产法》《广东省应急管理厅关于印发企业安全生产标准化建设定级管理办法的通知》《市安委办关于进一步推进全市生产经营单位安全生产标准化建设工作的通知》等法律法规及文件的要求，在相关部门的指导下，协会也将筹划开展物业服务企业安全生产评价工作，以评促建。本标准也将作为主管部门或协会开展物业服务企业安全生产评价工作提供重要技术支撑依据。